



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**

DELEGATURA w ŁODZI

ul. Piotrkowska 120

90-006 Łódź

Tel. (0-42) 636-36-89, Fax (0-42) 636-07-12

E-mail: lodz@uokik.gov.pl

RŁO-61-40/07/MD

Łódź, dnia 27 grudnia 2007 r.

DECYZJA Nr RŁO 59/2007

- I. Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 w związku z art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 r. Nr 50, poz. 331 ze zm. Dz. U. z 2007 r. Nr 99, poz. 660, Dz. U. z 2007 r. Nr 171, poz. 1206) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. z 2007 r. Nr 134 poz. 939), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów wszczętego z urzędu przeciwko Przedsiębiorstwu Wykonawstwa Budowlanego i Usług Inwestycyjnych "UNIBUD" sp. z o.o., ul. Nowa 6/12, 90-031 Łódź

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, działanie Przedsiębiorstwa Wykonawstwa Budowlanego i Usług Inwestycyjnych "UNIBUD" sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, polegające na stosowaniu we wzorcu umowy pn.: „UMOWA DEWELOPERSKA DOTYCZĄCA NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ MIESZKANIE – „PODBIPIĘTY 2”, postanowienia umownego, które zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego, o treści:

„Spółka gwarantuje stałość ceny netto do czasu podpisania Aktu Notarialnego kupna – sprzedaży. W wypadku zmiany przepisów o podatku od towarów i usług (VAT) Spółka skoryguje wysokość tegoż podatku stosownie do obowiązujących stawek, Nabywca zaś zobowiązuje się do zapłaty tak wyliczonego podatku.”,

i stwierdza się jej zaniechanie z dniem 23 października 2007 r.

- II. Na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 r. Nr 50, poz. 331 ze zm. Dz. U. z 2007 r. Nr 99, poz. 660, Dz. U. z 2007 r. Nr 171, poz. 1206) i § 6 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. z 2007 r. Nr 134 poz. 939)

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

nakłada się na Przedsiębiorstwo Wykonawstwa Budowlanego i Usług Inwestycyjnych "UNIBUD" sp. z o.o., ul. Nowa 6/12, 90-031 Łódź **karę pieniężną** w wysokości 1500,00 zł (słownie: jeden tysiąc pięćset złotych), płatną do budżetu Państwa.

Uzasadnienie

W dniu 10 sierpnia 2007 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – zwany dalej: „Prezes Urzędu” – wszczął postępowanie wyjaśniające, którego celem było wstępne ustalenie, czy działania Przedsiębiorstwa Wykonawstwa Budowlanego i Usług Inwestycyjnych "UNIBUD" sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi – zwana dalej: „Spółka” – w zakresie stosowanych wzorców umów nie naruszają chronionych prawem interesów konsumentów uzasadniających podjęcie działań określonych w odrębnych ustawach lub wszczęcie postępowania w sprawie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Przedmiotowa kontrola wzorców umów dotyczyła treści mogących stanowić niedozwolone postanowienia umowne w rozumieniu art. 385¹ §1 i 3 oraz art. 385³ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (zwana dalej: „Kodeks cywilny” lub „k.c.”) oraz treści, których wykorzystanie stanowić mogło praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 r. Nr 50, poz. 331 ze zm. Dz. U. z 2007 r. Nr 99, poz. 660, Dz. U. z 2007 r. Nr 171, poz. 1206) – zwana dalej: „ustawa o okik”.

W wyniku przeprowadzonej kontroli wzorca umowy stosowanego przez Spółkę, Prezes Urzędu zakwestionował postanowienie analizowanego wzorca umowy o podobnej treści do postanowienia umownego wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 1964 r. Nr 43, poz. 296 ze zm.) – zwana dalej: „k.p.c.” lub „Kodeks postępowania cywilnego”.

Zapis zawarty w § 4 ust. 3 wzorca umowy pn. „*UMOWA DEWELOPERSKA DOTYCZĄCA NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ MIESZKANIE – „PODBIPIĘTY 2”*”, w brzmieniu: „*Spółka gwarantuje stałość ceny netto do czasu podpisania Aktu Notarialnego kupna – sprzedaży. W wypadku zmiany przepisów o podatku od towarów i usług (VAT) Spółka skoryguje wysokość tegoż podatku stosownie do obowiązujących stawek, Nabywca zaś zobowiązuje się do zapłaty tak wyliczonego podatku.*” jest zbieżny z postanowieniem umownym wpisanym pod numerem 885 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c., o treści: „*Do ceny netto zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na dzień podpisania umowy stawka podatku VAT na lokal mieszkalny wynosi 7%, a na garaż i miejsce parkingowe 22%. W przypadku zmiany stawki podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny.*”.

W związku z powyższym, wszczęcie postępowania w sprawie praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów w związku z podejrzeniem stosowania takiej praktyki przez Spółkę stało się konieczne i uzasadnione.

W dniu 9 października 2007 r. Prezes Urzędu wszczął z urzędu Postanowieniem Nr 1/61-40/07 (dowód: karty Nr 1 – 2) postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania, przez Przedsiębiorstwo Wykonawstwa Budowlanego i Usług Inwestycyjnych "UNIBUD" sp. z o.o., ul. Nowa 6/12, 90-031 Łódź, praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów polegającej na stosowaniu postanowienia wzorca umowy, które zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵

ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego poprzez: stosowanie we wzorcu umowy pn.: *UMOWA DEWELOPERSKA DOTYCZĄCA NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ MIESZKANIE – „PODBIPIĘTY 2”*, postanowienia umownego o treści: *„Spółka gwarantuje stałość ceny netto do czasu podpisania Aktu Notarialnego kupna – sprzedaży. W wypadku zmiany przepisów o podatku od towarów i usług (VAT) Spółka skoryguje wysokość tegoż podatku stosownie do obowiązujących stawek, Nabywca zaś zobowiązuje się do zapłaty tak wyliczonego podatku.”*, które jest zbieżne z postanowieniem umownym wpisanym pod numerem 885 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego, co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów.

W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania (dowód: karty Nr 3 – 4), Spółka uznała przedstawiony jej zarzut i poinformowała, iż wprowadza zmianę we wzorcu umowy polegającą na tym, iż § 4 ust. 3 otrzymuje następujące brzmienie: *„Spółka gwarantuje stałość ceny brutto do czasu podpisania aktu notarialnego kupna-sprzedaży”*. Ponadto, Spółka poinformowała, że również zawarte przez nią umowy zostaną aneksowane, stosownie do nowego brzmienia § 4 ust. 3 wzorca umowy (dowód: karta Nr 28).

Spółka przekazała do Urzędu poprawiony wzorzec umowy, kopie pism, jakie zostały skierowane do wszystkich nabywców, którzy dotychczas podpisali ze Spółką umowy deweloperskie wraz z kopią stron z pocztowej książki nadawczej oraz kopie podpisanych aneksów (dowód: karty Nr 31 – 50, 55 – 89).

W dniu 7 grudnia 2007 r. Prezes Urzędu zawiadomił Spółkę o zakończeniu zbierania materiału dowodowego i możliwości zapoznania się z aktami sprawy (dowód: karty Nr 91 – 92). Spółka skorzystała z tej możliwości w dniu 11 grudnia 2007 r. (dowód: karta Nr 93).

Prezes Urzędu ustalił co następuje:

Spółka jest przedsiębiorcą wpisanym do rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000094077, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego. Zgodnie z przedstawionym aktualnym odpisem z rejestru przedsiębiorców przedmiotem działalności Spółki jest m.in. wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych z wznoszeniem budynków (dowód: karty Nr 19 – 26).

Przedmiotem analizy Prezesa Urzędu w ramach niniejszego postępowania był stosowany przez Spółkę przy zawieraniu umów z konsumentami wzorzec umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego pn. *„UMOWA DEWELOPERSKA DOTYCZĄCA NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ MIESZKANIE – „PODBIPIĘTY 2”*.

We wskazanym powyżej wzorcu umowy Spółka ustaliła jednostronnie następujące postanowienie:

„Spółka gwarantuje stałość ceny netto do czasu podpisania Aktu Notarialnego kupna – sprzedaży. W wypadku zmiany przepisów o podatku od towarów i usług (VAT) Spółka skoryguje wysokość tegoż podatku stosownie do obowiązujących stawek, Nabywca zaś zobowiązuje się do zapłaty tak wyliczonego podatku.” (dowód: karta Nr 9).

Ponadto Prezes Urzędu ustalił, że Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów – zwany dalej: „Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów” – w wyroku z dnia 18 maja 2005 r. (sygn. akt XVII Amc 86/03) uznał za niedozwolone następujące postanowienie:

„Do ceny netto zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na dzień podpisania umowy stawka podatku VAT na lokal mieszkalny wynosi 7%, a na garaż i miejsce parkingowe 22%. W przypadku zmiany stawki podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny.”

Postanowienie to zostało wpisane w dniu 28 września 2006 r., pod numerem 885, do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c.

Spółka przedstawiła poprawiony wzorzec *„UMOWY DEWELOPERSKIEJ DOTYCZĄCEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ MIESZKANIE – „PODBIPIĘTY 2”*, w którym kwestionowane przez Prezesa Urzędu postanowienie otrzymało następujące brzmienie:

„Spółka gwarantuje stałość ceny brutto do czasu podpisania Aktu Notarialnego kupna - sprzedaży” (dowód: karta Nr 34).

Prezes Urzędu ustalił, iż Spółka posiadała 16 obowiązujących umów przedwstępnych sprzedaży lokalu mieszkalnego, zawartych według wzorca umowy: *„UMOWA DEWELOPERSKA DOTYCZĄCA NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ MIESZKANIE – „PODBIPIĘTY 2”*. Wszyscy nabywcy mieszkań zostali powiadomieni o przygotowanych dla nich aneksach i poproszeni o zgłoszenie się do siedziby Spółki w celu ich podpisania. Spółka w załączeniu przekazała kopie pism skierowanych do nabywców, nadanych w dniu 23 października 2007 r. (dowód: karty Nr 56 – 73), kopie z pocztowej książki nadawczej (dowód: karty Nr 74 – 75), kopie podpisanych aneksów (dowód: karty Nr 76 – 84). W aneksach postanowienie, o którym mowa w sentencji decyzji otrzymało brzmienie:

„Spółka gwarantuje stałość ceny brutto do czasu podpisania Aktu Notarialnego kupna - sprzedaży”.

Prezes Urzędu zważył co następuje:

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy o okik, zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Stosownie do art. 24 ust. 2 ww. ustawy, przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności: 1) stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.); 2) naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji; 3) nieuczciwą lub wprowadzającą w błąd reklamę i inne czyny nieuczciwej konkurencji godzące w zbiorowe interesy konsumentów. Wskazany przepis zawiera otwarty katalog działań stanowiących praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów.

Stwierdzenie praktyki określonej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o okik wymaga wykazania, że spełnione zostały łącznie trzy przesłanki:

- 1) działanie przedsiębiorcy,
- 2) noszące znamiona bezprawności,
- 3) godzące w zbiorowy interes konsumentów.

Ad. 1) Stosownie do art. 4 pkt 1 ustawy o okik, ilekroć w ustawie jest mowa o przedsiębiorcy, rozumie się przez to przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej (...). Przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jedn. Dz. U. z 2007 r. Nr 155, poz. 1095) jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną – wykonująca we własnym imieniu

działalność gospodarczą. Za przedsiębiorców uznaje się także wspólników spółki cywilnej w zakresie wykonywanej przez nich działalności gospodarczej. Ponadto, zgodnie z art. 14 ust. 1 ww. ustawy przedsiębiorca może podjąć działalność gospodarczą po uzyskaniu wpisu do rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym. Przepis art. 2 ww. ustawy definiuje działalność gospodarczą jako zarobkową działalność wytwórczą, budowlaną, handlową, usługową oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodową, wykonywaną w sposób zorganizowany i ciągły.

Podmiot przeciwko któremu toczy się postępowanie to spółka z ograniczoną odpowiedzialnością będąca spółką kapitałową, której odrębna ustawa przyznaje osobowość prawną. Zgodnie z art. 12 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2000 r. Nr 94, poz. 1037 ze zm.), spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji z chwilą wpisu do rejestru staje się spółką z ograniczoną odpowiedzialnością i uzyskuje osobowość prawną. Jak wskazano powyżej, Spółka, będąca stroną niniejszego postępowania działa pod firmą – Przedsiębiorstwo Wykonawstwa Budowlanego i Usług Inwestycyjnych "UNIBUD" sp. z o.o. i jest zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000094077. Przedmiotem działalności Spółki jest m.in. wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych z wznoszeniem budynków.

Prezes Urzędu stwierdza, że Spółka jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy o okik.

W związku z powyższym, stwierdza się, że pierwsza przesłanka art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o okik została spełniona.

Ad. 2) Dla uznania działania przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów konieczne jest, aby miało ono charakter bezprawny.

Jak zostało wskazane powyżej, przepis art. 24 ust. 2 ustawy o okik zawiera przykładowy katalog praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Stosownie do art. 24 ust. 2 pkt 1, za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się w szczególności stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.).

Na mocy art. 479⁴⁵ § 1 k.p.c., Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów jest obowiązany przesyłać Prezesowi Urzędu odpis każdego prawomocnego wyroku uwzględniającego powództwo o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone. Na podstawie takich wyroków, Prezes Urzędu jest zobowiązany do prowadzenia rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, stosownie do art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c. Przepis art. 479⁴⁵ § 3 k.p.c. ustanawia zasadę tzw. formalnej jawności rejestru, stanowiąc, że rejestr jest jawny. Jawność rejestru oznacza, że rejestr jest dostępny dla każdego zainteresowanego, czyli każdy ma do niego prawo wglądu. Skutkiem formalnej jawności rejestru jest niemożność zasłaniania się nieznanymi dokonanych w nim wpisów. W rejestrze tym przytacza się treść postanowień wzorców umowy uznanych przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone.

W ocenie Prezesa Urzędu, wpisanie takich postanowień do rejestru, o którym mowa wyżej, oznacza, że od tej chwili postanowienia te są zakazane we wszystkich wzorcach umów. Zakaz stosowania postanowień wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. dotyczy nie tylko tego przedsiębiorcy, przeciwko któremu zapadł wyrok w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, lecz również innych

przedsiębiorców z danej branży. Za takim ujęciem przemawia podstawowy cel postępowania w sprawach o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, jakim jest usunięcie z obrotu postanowień, które Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone. Chodzi bowiem o to, by konsumenci nie byli narażeni na te postanowienia w przyszłości w umowach zawieranych z innymi przedsiębiorcami. Ponadto, zdaniem Prezesa Urzędu, zakaz stosowania niedozwolonych postanowień wpisanych do ww. rejestru dotyczy także postanowień podobnych. Przedsiębiorcy stosują bowiem postanowienia, których istota jest taka sama, lecz konstrukcja gramatyczna, szyk wyrazów w zdaniu są różne. W związku z tym, zakazane jest też stosowanie postanowienia, którego zakres jest tożsamy z zakresem postanowienia wpisanego do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. Nie jest konieczna dokładna, literalna identyczność tych postanowień.

Stanowisko Prezesa Urzędu znajduje uzasadnienie w orzecznictwie. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (Sygn. akt III SZP 3/06) wskazał, iż stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c. może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów. Sąd Najwyższy uznał również, iż jeżeli Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uzna określoną klauzulę za niedozwoloną w wyniku przeprowadzonej kontroli abstrakcyjnej i zostanie ona wpisana do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c., praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 23a ust. 2 ustawy o okik¹ dopuszcza się każdy z przedsiębiorców, który wprowadza do stosowanych klauzul zmiany o charakterze kosmetycznym, polegające np. na przestawieniu szyku wyrazów lub zmianie użytych wyrazów, jeżeli zmiany te nie prowadzą do zmiany istoty klauzuli.

W ocenie Prezesa Urzędu stosowane przez Spółkę we wzorcu umowy następujące postanowienie jest tożsame z postanowieniem wpisanym pod numerem 885 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone:

„Spółka gwarantuje stałość ceny netto do czasu podpisania Aktu Notarialnego kupna – sprzedaży. W wypadku zmiany przepisów o podatku od towarów i usług (VAT) Spółka skoryguje wysokość tegoż podatku stosownie do obowiązujących stawek, Nabywca zaś zobowiązuje się do zapłaty tak wyliczonego podatku.”.

Wskazane postanowienie przewiduje, iż w przypadku zmiany obowiązujących stawek podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego i jednocześnie nie przewiduje prawa do odstąpienia od umowy przez konsumenta.

Równocześnie, należy przytoczyć treść postanowienia wpisanego pod numerem 885 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, zgodnie z którym:

„Do ceny netto zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na dzień podpisania umowy stawka podatku VAT na lokal mieszkalny wynosi 7%, a na garaż i miejsce parkingowe 22%. W przypadku zmiany stawki podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny.”.

¹ W dniu 21 kwietnia 2007 r. weszła w życie ustawa z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów. Na podstawie art. 137 ww. ustawy straciła moc ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów. Obecnie praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów została uregulowana w przepisie art. 24 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów.

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie w wyroku z dnia 18 maja 2005 r. (sygn. akt XVII Amc 86/03) uznał, iż ww. postanowienie narusza art. 385¹ § 1 k.c. i art. 385³ pkt 20 k.c., gdyż przewidując możliwość podniesienia ceny pozwany nie przewidział możliwości odstąpienia od umowy przez konsumenta. Stosownie do art. 385³ pkt 20 k.c., w razie wątpliwości uważa się, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które w szczególności przewidują uprawnienie kontrahenta konsumenta do określenia lub podwyższenia ceny lub wynagrodzenia po zawarciu umowy bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy. Zdaniem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, wzrost stawki podatku stanowi wprawdzie zdarzenie niezależne od stron, jednak podatek VAT stanowi element ceny. Wzrost stawki podatku jest zatem wzrostem ceny i konsument musi mieć bezwzględnie zapewnione, stosownie do art. 385³ pkt 20 k.c., prawo do odstąpienia od umowy.

Postanowienie stosowane przez Spółkę – wskazane w sentencji decyzji oraz postanowienie wpisane do rejestru pod numerem 885 mogą zostać uznane za tożsame. Każde z wyżej wymienionych postanowień przewiduje zmianę ceny sprzedaży nieruchomości w razie zmiany ustawowej stawki podatku VAT. Jednocześnie wskazane postanowienia nie przewidują uprawnienia do odstąpienia od umowy dla konsumenta.

Oba postanowienia, pomimo różnic w sformułowaniu treści, mają tożsamy charakter i skutek ich stosowania jest identyczny. Ponadto, zarówno Spółka, której został postawiony zarzut w przedmiotowym postępowaniu, jak i przedsiębiorca, który stosował we wzorcu umowy postanowienie uznane za niedozwolone na mocy ww. wyroku Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (pierwotny adresat postanowienia uznanego za niedozwolone), prowadzili działalność gospodarczą na rynku usług deweloperskich.

Konsekwencją stosowania przez Spółkę postanowienia wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone jest wprowadzenie do wzorca umowy postanowienia bezwzględnie zakazanego. Stosownie bowiem do art. 479⁴² § 1 k.p.c., Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów orzekając o uznaniu postanowień wzorca umowy za niedozwolone, jednocześnie zakazuje ich wykorzystywania. Sąd Najwyższy w cytowanej powyżej uchwale zaakceptował stanowisko, zgodnie z którym wpis postanowienia wzorca do rejestru skutkuje tym, że zakazane jest posługiwanie się wpisaną klauzulą we wszystkich wzorcach umów, pod rygorem sankcji z art. 58 k.c.

Tym samym, w ocenie Prezesa Urzędu, stosowanie przez Spółkę w umowie przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego postanowienia wskazanego w sentencji decyzji jest bezprawne.

W związku z powyższym, stwierdza się, że druga przesłanka art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o okik została spełniona.

Ad. 3) Przepisy ustawy o okik nie definiują pojęcia zbiorowego interesu konsumentów. Przepis art. 24 ust. 3 stanowi jedynie, że nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów. Z całą pewnością mamy do czynienia ze zbiorowym interesem konsumentów wówczas, gdy działanie przedsiębiorcy dotyczy, bądź może dotyczyć nieograniczonej liczby konsumentów, których nie da się zindywidualizować.

W przedmiotowej sprawie mamy do czynienia z naruszeniem praw nieograniczonej i nieokreślonej liczby konsumentów, którzy zapoznali się, bądź mogli zapoznać się z dostępnym wzorcem umowy zawierającym postanowienie, które zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone i zawarli, bądź mogli zawrzeć

umowę ze Spółką. W tej sytuacji bezprawne zachowanie przedsiębiorcy nie dotyczy interesów poszczególnych osób, których sprawy mają charakter jednostkowy, indywidualny i nie dający się porównać z innymi, lecz mamy do czynienia z naruszonymi uprawnieniami określonego kręgu konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna dla całej grupy kontrahentów Spółki.

Na skutek zamieszczenia we wzorcu umowy postanowienia, które zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, Spółka stosowała postanowienie, którego stosowania zakazano. Takie działanie Spółki godzi w zbiorowe interesy konsumentów.

W związku z powyższym, stwierdza się, że trzecia przesłanka art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o okik została spełniona.

Jak wynika z ustaleń dokonanych w niniejszej decyzji, obecnie stosowany przez Spółkę wzorzec umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego nie zawiera postanowienia, które zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c., również propozycje zawarcia aneksów zostały skierowane do wszystkich kontrahentów Spółki, z którymi zostały zawarte umowy, zawierające tego rodzaju postanowienie.

W związku z powyższym Prezes Urzędu uznał, iż nastąpiło zaniechanie stosowania praktyki przez Spółkę.

Zgodnie z art. 27 ust. 1 ustawy o okik, nie wydaje się decyzji o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującą zaniechanie jej stosowania, jeżeli przedsiębiorca zaprzestał stosowania praktyki, o której mowa w art. 24. W takim przypadku, Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania, przy czym ciężar udowodnienia okoliczności zaniechania stosowania zarzucanej praktyki spoczywa na przedsiębiorcy.

Wobec spełnienia przesłanek koniecznych do stwierdzenia praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów określonej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o okik oraz przesłanek wydania decyzji o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania wskazanych w art. 27 ustawy o okik, Prezes Urzędu orzekł jak w pkt I sentencji.

Zgodnie z art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o okik, Prezes Urzędu może nałożyć na przedsiębiorcę, w drodze decyzji, karę pieniężną w wysokości nie większej niż 10% przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary, jeżeli przedsiębiorca ten, choćby nieumyślnie, dopuścił się stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ustawy o okik. Przepis ten stanowi podstawę i górną granicę ustalenia kary dla Spółki, która w 2006 r. osiągnęła przychód w wysokości (tajemnica przedsiębiorstwa). W związku z powyższym maksymalna kara nałożona na Spółkę może wynieść (tajemnica przedsiębiorstwa).

Ustawa nie zawiera zamkniętego katalogu przesłanek, od których uzależniona jest wysokość kar nakładanych na przedsiębiorców. W art. 111 ustawy o okik przykładowo jedynie wskazano, iż przy ustalaniu wysokości kar pieniężnych, Prezes Urzędu winien wziąć pod uwagę okres, stopień oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy o okik, a także uprzednie naruszenie przepisów ustawy. Ponadto orzecznictwo wskazuje, że w przypadku kar przesłankami, które należy brać pod uwagę, są: potencjał ekonomiczny przedsiębiorcy, skutki praktyki dla konkurencji lub kontrahentów, dopuszczalny poziom kary wynikający

z przepisów ustawy oraz cele, jakie kara ma osiągnąć (por.: wyrok Sądu Najwyższego z 27.06.2000 r., sygn. akt I CKN 793/98).

Na wysokość kary w przedmiotowej sprawie miał wpływ zawodowy (profesjonalny) charakter prowadzonej przez Spółkę działalności na rynku usług deweloperskich oraz około roczny okres stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, które to okoliczności skłaniają do nałożenia kary o charakterze represyjnym.

Zauważyć przy tym należy, że rejestr postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone jest jawny, powszechnie dostępny i publikowany na stronie internetowej Urzędu: www.uokik.gov.pl. Zakaz stosowania postanowień wzorców umowy wpisanych do wskazanego rejestru nie budzi żadnych wątpliwości.

Jednocześnie uwzględnić należy, że w trakcie postępowania Spółka zaniechała stosowania kwestionowanej przez Prezesa Urzędu praktyki oraz fakt, iż postępowanie nie zostało wszczęte w następstwie skarg konsumenckich, co może świadczyć o ograniczonym zakresie rzeczywistych negatywnych skutków wywołanych przez działania Spółki. Ponadto naruszenie przepisów ustawy o okik miało miejsce po raz pierwszy. To w ostatecznym rachunku przekonuje, aby karze nadać walor edukacyjny, przy zapewnieniu odpowiedniego stopnia jej odczuwalności. Zdaniem Prezesa Urzędu, taki charakter będzie miała kara w wysokości 1500,00 zł.

Wobec powyższego, Prezes Urzędu orzekł jak w pkt II sentencji.

Karę należy wpłacić w ciągu 14 dni od daty uprawomocnienia się decyzji do Narodowego Banku Polskiego, Oddział Okręgowy w Warszawie, na rachunek Nr 51101010100078782231000000 .

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o okik w związku z art. 479²⁸ § 2 k.p.c. – od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Łodzi.

Z upoważnienia
Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji
i Konsumentów
Dyrektor Delegatury

Iwona Bielska

Otrzymuje:

Przedsiębiorstwo Wykonawstwa Budowlanego i Usług Inwestycyjnych
”UNIBUD” sp. z o.o.
ul. Nowa 6/12
90-031 Łódź